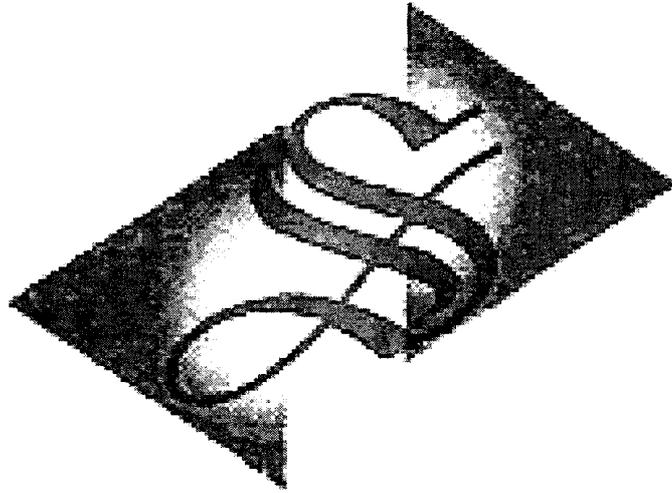


154401 - 2005.

**SAYCO**  
SERVICIOS DE AUDITORIA CONTROLES OPERATIVOS



# JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI CIA. LTDA.

***ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009***





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

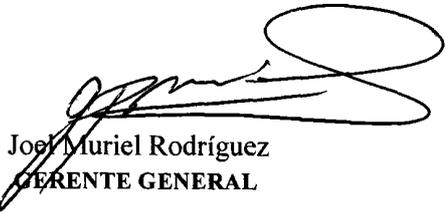
Al Directorio y Accionistas de **JARDICHAMI CIA. LTDA.**

Hemos auditado el Balance General de **JARDICHAMI CIA. LTDA.** al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes Estados de Resultados y de Evolución del Patrimonio, por el año terminado en esa fecha. La responsabilidad sobre los estados financieros corresponde a la administración de la compañía, siendo la nuestra la de expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basada en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y en consecuencia, incluyó las pruebas de los registros de contabilidad, la evaluación de los principios y normas contables utilizados y las estimaciones significativas efectuadas, así como los demás procedimientos de auditoría que consideramos necesarios en las circunstancias. Por lo tanto, existe una seguridad razonable de que los estados financieros que se acompañan están libres de errores significativos.

En nuestra opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **JARDICHAMI CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2009, el Resultado de sus Operaciones, la Evolución del Patrimonio por el año terminado a esa fecha, son de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas uniformemente en este período y más disposiciones legales vigentes.

Quito, 30 de Marzo del 2010.

  
Joel Muriel Rodríguez  
GERENTE GENERAL

Superintendencia de Compañías  
Registro N° SC-RNAE-370

**JARDICHAMI CIA. LTDA.**



**JARDINES DEL CHAMIZAL**

**JARDICHAMI CIA. LTDA.**

**INDICE:**

<b>DICTAMEN.....</b>	<b>1</b>
<b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>	
Balance General.....	2
Estado de Evolución del Patrimonio .....	3
<b>NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>4 - 10</b>
<b>NOTAS DE INTERÉS.....</b>	<b>11</b>

**JARDICHAMI CIA. LTDA.****BALANCE GENERAL**

AL 31 de Diciembre del 2009

(Expresado en dólares americanos)

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>Notas</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
Caja	3	2.600,00	1.600,00
Bancos	4	1.000,00	57.640,66
Exigible	5	113.073,34	122.643,99
Obras en Proceso	6		
Fondos en Garantía		200,00	200,00
Bosques del Chamizal		597.215,03	204.944,50
Prados del Chamizal		5.793,51	9.802,00
Pascos del Chamizal		3.225,30	6.995,96
Portales del Chamizal		26.968,17	44.750,42
Lomas del Chamizal		3.597,58	5.107,21
Mirador del Chamizal		5.568,69	7.070,77
<b>Suma del Activo Corriente</b>		<b>759.241,62</b>	<b>460.755,51</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos Fijos Depreciables	7	1.697,92	1.697,92
Activos Fijos no Depreciables		1.296.933,60	1.296.933,60
Depreciación acumulada		(337,01)	(337,89)
Activos Diferidos	8	2.520,50	1.260,26
<b>Suma del Activo no Corriente</b>		<b>1.300.815,01</b>	<b>1.299.353,89</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>2.060.056,63</b>	<b>1.760.109,40</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
	9		
Fondos en Garantía		673,71	560,66
Obligaciones Bancarias		9.546,85	227.619,98
Proveedores		380.683,84	273.653,91
Desistimientos		51.588,00	121.605,80
Impuestos por Pagar		5.418,31	0,00
Otros por Pagar		18.356,78	46.160,02
Exigible		0,00	7.771,11
<b>Suma del Pasivo Corriente</b>		<b>466.267,49</b>	<b>677.371,48</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
Préstamos Bancarios	10	511.051,22	0,00
<b>Suma del Pasivo a Largo Plazo</b>		<b>511.051,22</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>976.682,82</b>	<b>677.371,48</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>CAPITAL Y APORTES</b>			
	11		
Capital Pagado		1.000,00	1.000,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		1.079.830,27	1.079.830,27
Utilidad del Ejercicio		1.907,65	1.907,65
Resultados del Ejercicio			0,00
<b>Suma del Patrimonio</b>		<b>1.082.737,92</b>	<b>1.082.737,92</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.060.056,63</b>	<b>1.760.109,40</b>

JARDICHAMI CIA. LTDA.

-2-



**JARDICHAMI CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
(Expresado en dólares americanos)

<b>CAPITAL SOCIAL</b>	
Capital pagado	1.000,00
Aportes para futuras capitalizaciones	1.079.830,27
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.080.830,27</b>
<b>UTILIDADES / PERDIDAS</b>	
Utilidades Retenidas	1.907,65
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.082.737,92</b>

## **JARDICHAMI CIA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009.

#### **1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

La compañía **JARDINES DEL CHAMIZAL JARDICHAMI CIA. LTDA.**, se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario **PRIMERO del DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, el 29 DE JULIO DEL 2005**, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 05.Q.IJ.3676 de Septiembre 07 del 2005.- Inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 2433.-Tomo No. 136 el 21 de Septiembre del 2005.

#### **Principios de contabilidad más significativos**

En virtud del cambio estructural monetario, dispuesto mediante la Ley 2000-4 publicada en el Registro Oficial No.34 del 13 de marzo del 2000, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, con aprobación del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías, emitió la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No.17. A partir del 1 de Abril del 2000, la contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares. Las políticas contables de **JARDICHAMI CIA. LTDA.**, son establecidas en consecuencia por las disposiciones dadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las mismas que están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

#### **Bases de Presentación.-**

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación, y normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.



## 2. PRINCIPALES PRÁCTICAS Y POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas contables de la empresa **JARDICHAMI CIA. LTDA.** son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, excepto por el requerimiento de presentar estados financieros individuales tal como lo determina la Resolución No.03.Q.ICI.002 de la Superintendencia de Compañías. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión a la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

La gerencia aplica las políticas contables de la empresa, de manera que los estados financieros cumplan con todos los requerimientos de cada Norma Ecuatoriana de Contabilidad. La gerencia asegura que los estados financieros proveen información que es: a) Relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios; y, b) Confiable porque presentan fielmente los resultados y posición financiera de **JARDICHAMI CIA. LTDA.**; reflejan la sustancia económica de los eventos y transacciones y no simplemente la forma legal.

**Caja y Equivalentes de Caja.**- Representa el efectivo disponible y saldos en bancos para el normal funcionamiento de las actividades de la compañía.

**Valuación de Propiedades, Maquinaria y Equipo.**- Se registra las cuentas que representan las propiedades de naturaleza permanente utilizadas por la entidad, que sirven para el cumplimiento de sus objetivos específicos, siendo su característica una vida útil relativamente larga y están sujetas a depreciaciones, excepto los terrenos.

Estos activos se muestran al costo de adquisición menos la correspondiente depreciación acumulada.

Las mejoras y depreciaciones que extienden la vida útil o incrementan la capacidad de los activos fijos son capitalizados y los desembolsos normales por mantenimiento o reparaciones son cargadas a gastos.

La depreciación de los activos se registra por el método de línea recta con cargo a los gastos del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.



Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Edificios	5%
Muebles, enseres y equipos	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%

**Impuesto a la Renta.**- De acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, la empresa está obligada a pagar el Impuesto a la Renta, provisión calculada mediante la aplicación de la tasa del 25% de impuesto aplicable a las utilidades gravables del período comprendido entre el 1ero. de enero al 31 de diciembre del 2009.

**Reserva Legal.**- La Ley de Compañías exige que las empresas transfieran a reserva legal, de las utilidades líquidas de cada ejercicio económico, un porcentaje no menor del 5% de las mismas, hasta que ésta represente, por lo menos, el 50% del capital social pagado. Dicha reserva puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones. La Administración debe dar cumplimiento a la resolución en referencia.

**Participación de utilidades a empleados.**- En concordancia con las disposiciones legales vigentes (Código del Trabajo) la Compañía debe asignar el 15% de sus utilidades netas, antes de la estimación del Impuesto a la Renta, la misma que se registra como una provisión con cargo a los resultados del ejercicio económico subsiguiente.



## ACTIVO CORRIENTE

### NOTA 3. Caja

Corresponde a valores asignados para gastos corrientes.

Detalle	Valor
Caja	1.600,00
<b>Total Caja</b>	<b>1.600,00</b>

### NOTA 4. Bancos

El detalle de los estados de cuenta ha sido conciliado con el auxiliar bancos de la empresa, los mismos que se encuentran correctamente registrados tanto las transacciones normales como las partidas conciliatorias.

Saldos de los bancos al 31 de diciembre del 2009:

Detalle	Valor
Cuenta de Integración	1.000,00
Pacifico Cte 0516473-7	56.640,66
<b>Total Bancos</b>	<b>57.640,66</b>

### NOTA 5. Exigible

El detalle de las obligaciones al 31 de Diciembre del 2009 es el siguiente:

Detalle	Valor
Impuestos Anticipados	21.451,02
<b>Anticipos</b>	<b>41.000,00</b>
Cuentas por Cobrar	50.697,37
Cuentas por Cobrar Clientes	9.495,60
<b>Total Activo Exigible</b>	<b>122.643,99</b>



Impuestos Anticipados por \$21.451,02 corresponde a Plusvalías por \$ 18.490,25 y Anticipo Impuesto a la Renta \$2.960,77.

En Cuentas por Cobrar se registra \$50.697,37, siendo el valor mas representativo de Edifix por \$40.818,87.

**NOTA 6. Obras en Proceso**

Detalle	Valor
<b>Fondos en Garantía</b>	<b>200,00</b>
<b>Bosques del Chamizal</b>	<b>204.944,50</b>
Estudios	8.325,21
Administrativos	206.228,27
Promoción	113.942,74
Financieros	168.102,27
Construcción	2.814.820,19
Anticipo de clientes	-3.106.474,18
<b>Prados del Chamizal</b>	<b>9.802,00</b>
Administrativos	275,83
Promoción	1.700,00
Prados Construcción	7.826,17
<b>Paseos del Chamizal</b>	<b>6.995,96</b>
Paseos del Chamizal	998,76
Estudios	2.239,72
Administrativos	8,12
Paseos Construcción	3.749,36
<b>Potales del Chamizal</b>	<b>44.750,42</b>
Estudios	2.201,40
Administrativos	26.616,44
Promoción	372,14
Construcción	15.560,44
<b>Lomas</b>	<b>5.107,21</b>
Estudios	2.872,26
Preliminares	616,00
Administrativos	140,50
Construcción	1.478,45
<b>Mirador del Chamizal</b>	<b>7.070,77</b>
Planos	3.127,30
Estudios	31,71
Administrativos	10,42
Diseño Arquitectónico	3.901,34
<b>Total Obras en Proceso</b>	<b>278.870,86</b>



## ACTIVO NO CORRIENTE

### NOTA 7. Activos Fijos

Detalle	Valor
Equipos de oficina	416,64
Muebles y Enseres	201,60
Equipo de Seguridad	388,64
Herramientas	691,04
<b>Total</b>	<b>1.697,92</b>
Menos Depreciación Acumulada	-537,89
<b>Total Activo Depreciable</b>	<b>1.160,03</b>
<b>Activo Fijo No Depreciable</b>	
Terreno Huertos Familiares	1.296.933,60
<b>Total Activo Fijo No Depreciable</b>	<b>1.296.933,60</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO</b>	<b>1.298.093,63</b>

### NOTA 8. Activo Diferido

El saldo al 31 de Diciembre del 2009 es:

Detalle	Valor
Gastos de Constitución	6.301,22
Menos Amortización Gastos de Constitución	-5.040,96
<b>Total Activo Diferido</b>	<b>1.260,26</b>

Corresponde a valores que se invirtieron en la constitución de la compañía JARDICHAMI CIA. LTDA. y Otros, que se viene amortizando de acuerdo a la ley.



## PASIVO CORRIENTE

### NOTA 9. Exigible

Detalle	Valor
Fondos en garantía	560,66
Obligaciones Bancarias	227.619,98
Proveedores	273.653,91
Desistimientos	121.605,80
Otros por Pagar	46.160,02
Impuestos por Pagar	7.771,11
<b>Total Pasivo Exigible</b>	<b>677.371,48</b>

Las Obligaciones Bancarias por \$ 227.619,98 son con el Banco del Pacífico.

### NOTA 10. Patrimonio

Detalle	Valor
Capital Pagado Accionistas	1.000,00
Aporte para Futuras Capitalizaciones	1.079.830,27
Resultados Ejercicio 2.008	1.907,65
Resultados Ejercicio 2.009	0,00
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.082.737,92</b>



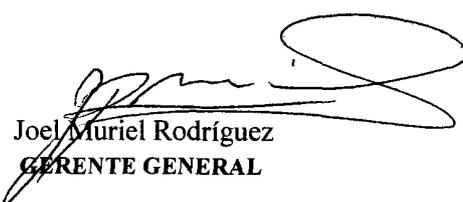
## NOTAS DE INTERÉS

Según el Boletín de Cuentas Nacionales Trimestrales No. 70 del Banco Central del Ecuador (BCE), el desempeño anual del 2009 de su economía fue positivo; muestra de ello es que el Producto Interno Bruto (PIB) alcanzó los US\$24,120 millones, en términos reales, que representa un crecimiento de 0.36%; esto, gracias a que el último trimestre del año, se evidenció una recuperación, por efecto de las políticas económicas internas implementadas y disminución de las consecuencias de la crisis financiera mundial. Sin embargo en los dos primeros trimestres del año se registró contracciones en la economía, dando como resultado un ligero crecimiento del PIB anual, sin llegar si quiera a la previsión de 0.98% anunciada por el BCE.

Este crecimiento es uno de los más bajos registrados desde que se adoptó la dolarización; a este factor se une el problema del empleo, pues no solo que el desempleo salta cerca de 3 puntos porcentuales entre 2008 y finales de 2009, sino que en 2010, con un crecimiento de alrededor del 2% o 3%, tampoco habrá posibilidad para mejorar este indicador. El subempleo superior al 51% de la población económicamente activa y el desempleo abierto en el porcentaje anotado, muestra solo que seis de cada 10 ecuatorianos o está desempleado o está subempleado.

Otros indicadores decisivos son el estancamiento anual de los depósitos y la contracción del crédito bancario. Si hay incertidumbre y el sector privado y la gente no deposita recursos al ritmo esperado, el crédito no aumenta y la economía tiene menos combustible para crecer. A raíz del tratamiento hostil a la comunidad internacional y a Gobiernos de países tradicionalmente amigos del Ecuador, la liquidez externa se redujo también. Según el recientemente aprobado presupuesto de 2010, el gasto público crece al 29% anual cuando la economía aumentará en el mejor de los casos al 3%. Esto es insostenible a mediano plazo.

Existen serios problemas en el sector fiscal, financiero, con debilidad en las cuentas externas y sin mejoras en el empleo y en los niveles de pobreza.

  
Joel Muriel Rodríguez  
GERENTE GENERAL

Superintendencia de Compañías  
Registro N° SC-RNAE-370

-11-

JARDICHAMI CIA. LTDA.

